LES CHARGES LOCATIVES EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Savoir répartir les charges immobilières entre bailleur et preneur

1 JOUR, 7 HEURES

IMMOBILIER ET LOGEMENT SOCIAL

CODE : MIC127

Objectifs de la formation

Savoir interpréter les clauses juridiques d'un bail tertiaire pour bien refacturer les charges locatives

Appliquer une méthodologie permettant de répartir les charges immobilières entre bailleur et preneur

Etablir un budget de charges en optimisant la part « non-refacturable » (point de vue bailleur)

Etablir et suivre un budget de charges en optimisant la part « refacturable » (point de vue locataire)

Savoir traiter des impayés locatifs tout en réduisant les risques pour les bailleurs et/ou les locataires

Parmi nos formateurs

- GAUTHRIN Patrice
  Formateur,

Public concernés

- Property manager ; Asset manager ; Comptable ; Contrôleur de gestion ; Responsable technique ; Négociateur ; Responsable de service immobilier ou services généraux ; Directeur immoblier

Prérequis

- Aucun prérequis

Tarifs

- Tarif Session en classe virtuelle : 995,00 €HT
- Tarif Session en présentiel : 1 060,00 €HT

JEU PÉDAGOGIQUE

QCM : Introduction sur les bases de l'immobilier

Connaître le cadre légal et règlementaire des baux

- S'initier au bail commercial
- Connaître et utiliser le bail dérogatoire
- Différencier la convention d'occupation précaire des autres actes de location
- Identifier les conditions d'utilisation du bail professionnel
- Connaître les annexes aux baux

CAS PRATIQUE **En situation plénière, les participants doivent réfléchir sur les choix de baux les plus adaptés au regard des configurations présentées**

Identifier et calculer les charges immobilières d'un immeuble

- Identifier les charges immobilières : charges relatives au fonctionnement du bâtiment, petites et grosses réparations du bâtiment, qui seront ensuite réparties sur les locataires
- Comprendre l'impact du statut d'un immeuble dans le calcul des charges : gestion des charges d'immeubles en copropriété, et conséquences sur leur répartition sur les locataires

Définir les charges locatives dans un bail

- Savoir identifier les charges non récupérables : charges, impôts et taxes devenues non refacturables depuis 2014. Traitement des charges pour les baux commerciaux avant et après loi Pinel, et pour les autres types de baux / conventions
- Définir les charges récupérables : la plupart des charges, impôts et taxes restent refacturables sur le locataire, mais sous conditions. Disposer d'une méthodologie pour réduire les risques de mauvaise refacturation de charges locatives

CAS PRATIQUE **A partir d'un exemple inspiré d'un cas réel**

- Les participants sont amenés à réfléchir individuellement puis collectivement sur la répartition des charges à refacturer à un locataire.
- Des fiches de synthèse « mémos » sont remises à l'issue de cette partie

Maîtriser ses charges

- Anticiper : le budget prévisionnel
- Contrôler : le suivi budgétaire
- Régulariser : la reddition annuelle

Savoir gérer la relation locataire

- Litige sur les charges
- Recouvrement des impayés
- Les charges à la restitution des locaux

CAS PRATIQUE **Les participants sont sollicités pour traiter différentes situations inspirées de cas réels, notamment la gestion d'impayés de charges locatives en cours de bail**

Evaluation des acquis en fin de formation

Dates

Classe virtuelle	Paris
15/12/2026	15/12/2026
29/04/2027	29/04/2027
19/07/2027	19/07/2027
18/10/2027	18/10/2027
30/11/2027	30/11/2027

Modalités pédagogiques, d'évaluation et techniques

- **Modalités pédagogiques:**

Pour les formations synchrones-présentiel ou classes virtuelles (formations à distance, en direct), les stages sont limités, dans la mesure du possible, à une douzaine de participants, et cherchent à respecter un équilibre entre théorie et pratique. Chaque fois que cela est possible et pertinent, des études de cas, des mises en pratique ou en situation, des exercices sont proposées aux stagiaires, permettant ainsi de valider les acquis au cours de la formation. Les stagiaires peuvent interagir avec le formateur ou les autres participants tout au long de la formation, y compris sur les classes virtuelles durant lesquelles le formateur, comme en présentiel peut distribuer des documents tout au long de la formation via la plateforme. Un questionnaire préalable dit 'questionnaire pédagogique' est envoyé aux participants pour recueillir leurs besoins et attentes spécifiques. Il est transmis aux intervenant(e)s avant la formation, leur permettant de s'adapter aux publics. Pour les formations en E-learning (formations à distance, asynchrones), le stagiaire peut suivre la formation à son rythme, quand il le souhaite. L'expérience alterne des vidéos de contenu et des activités pédagogiques de type quizz permettant de tester et de valider ses acquis tout au long du parcours. Des fiches mémos reprenant l'essentiel de la formation sont téléchargeables. La présence d'un forum de discussion permet un accompagnement pédagogique personnalisé. Un quizz de validation des acquis clôture chaque parcours. Enfin, le blended-learning est un parcours alternant présentiel, classes virtuelles et/ou e-learning.

- **Modalités d'évaluation:**

Toute formation se clôture par une évaluation à chaud de la satisfaction du stagiaire sur le déroulement, l'organisation et les activités pédagogiques de la formation. Les intervenant(e)s évaluent également la session. La validation des acquis se fait en contrôle continu tout au long des parcours, via les exercices proposés. Sur certaines formations, une validation formelle des acquis peut se faire via un examen ou un QCM en fin de parcours. Une auto-évaluation des acquis pré et post formation est effectuée en ligne afin de permettre à chaque participant de mesurer sa progression à l'issue de la formation. Une évaluation à froid systématique sera effectuée à 6 mois et 12 mois pour s'assurer de l'ancrage des acquis et du transfert de compétences en situation professionnelle, soit par téléphone soit par questionnaire en ligne.

- **Modalités techniques FOAD:**

Les parcours sont accessibles depuis un simple lien web, envoyé par Email aux stagiaires. L'accès au module de E-learning se fait via la plateforme 360Learning. La durée d'accès au module se déclenche à partir de la réception de l'invitation de connexion. L'accès aux classes virtuelles se fait via la plateforme Teams. Le(a) stagiaire reçoit une invitation en amont de la session lui permettant de se connecter via un lien. Pour une bonne utilisation des fonctionnalités multimédia, vous devez disposer d'un poste informatique équipé d'une carte son et d'un dispositif vous permettant d'écouter du son (enceintes ou casque). En ce qui concerne la classe virtuelle, d'un microphone (éventuellement intégré au casque audio ou à la webcam), et éventuellement d'une webcam qui permettra aux autres participants et au formateur de vous voir. En cas de difficulté technique, le(a) stagiaire pourra contacter la hotline au 01 70 72 25 81, entre 9h et 17h ou par mail au logistiqueformations@infopro-digital.com et la prise en compte de la demande se fera dans les 48h.